CANADA POLAND RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT MODEL

An Evaluation of Poland's Residential Real Estate Market

SUMMARY

HOME TO CANADIANS
Canada

1 Economic overview

Ten years after launching an ambitious program of economic transformation, Poland is seen in many respects as one of the most successful economies in central and Eastern Europe. Unlike other countries, Poland has not encountered a mid-course depression, its currency has not been subject to speculative attacks, and the economy is slowed down only moderately in the aftermath of the Russian crisis. The success of Poland's economic transformation comes from a well-orchestrated combination of sound financial policies perseverance with structural reforms.

During the last four years, output has expanded at robust rates at 6 to 7 per cent, inflation has declined gradually and living standards have improved. Inflation is projected to maintain its downward trend and industrial production growth is forecast at 6,0% in 2000 and 7,0% in 2001. This achievement largely reflects the dynamism of the private sector, as opposed to the mediocre results of the bloated state-owned enterprises. Deregulation and small-scale privatization have led to the emergence of a vibrant sector of small and medium-sized enterprises. More than two million entrepreneurs now operate in such sectors as retail trade, construction, and light manufacturing industry. They make an important contribution to output growth and job creation and form a new class of consumers.
The outlook for Poland's economy remains positive with analysts forecasting lower inflation, a stronger currency and rising gross domestic product. In 1999, real gross domestic product growth slowed to an estimated 3,5% - 4,0%, down from 4,8% in 1998, but still almost double that in the European Union.

During 1999, Poland made important political, social and economic strides to further develop an increasingly stable investment environment. Politically, Poland joined NATO as a full member and is preparing for European Union membership. Economically, Poland commenced pension reforms and approved a plan to restructuring and to privatize its railway company, PKP. In addition, LOT Airlines, the PZU insurer, Polski Koncern Naftowy oil company and Central Europe's third largest bank, Bank Pekao, were partially privatized.

Poland's current concern is account deficit, which approached an estimated USD 11 billion, or 7,0% GDP, at the end of 1999. However, with increased privatization activity anticipated in 2000, new foreign direct investment should provide the economy with funds to finance the deficit and required social security reforms.

Poland is the leading market in the Central and East Europe region for foreign direct investment, which rose by an estimated USD 8 billion in 1999 to a total of approximately USD 40 billion. A further USD 6 billion is expected in 2000, due in large part to continued privatization of industry.
Inward foreign direct investment, the largest in Central and Eastern Europe in absolute dollar terms, is also an important factor behind the successful transformation.
Foreign investors initially focused on the domestic market, which is the largest in the region, and labor-intensive sectors, but they are likely to step up exports to western

markets and to be involved increasingly in activities with a higher technological content. Foreign investment aimed at the region is anticipated to stay focused on Poland given the market size, relative state of infrastructure and as its economic growth is considered sustainable over the next decade.
Private consumption is projected to grow unabated as Polish consumers enjoy strong increases in real disposable incomes and continue to adjust to an environment where consumer goods are plentiful and new services emerging. With the expected revival of activity in Europe, which now accounts for two-thirds of Poland's foreign trade, exports should return to double-digit growth rates. The projected economic recovery should foster job creation, but the number of unemployed will decline only gradually in the next two years as large groups of new school leavers will join the work force and increase the number of job - seekers.

2 Foreign investment regulations

A company with foreign share holding formed in Poland is under the Polish law and treated in the same manner as a company with Polish share holding. Full repatriation of after-tax profits and capital is allowed, and companies with 100% foreign participation are permitted.

Capital introduced into Poland by foreign investors may be freely withdrawn. Full repatriation of profits and divided payments is allowed without obtaining a permit. Companies must account for withholding tax to the Polish Tax authorities on any distributed dividends unless a treaty provided otherwise. To avoid double taxation, Poland has devised tax treaties with more than 60 countries.

Bankruptcy laws, competition laws and protection of intellectual property are established according to Western standards.
Except for strategically sensitive industries, all Polish industries are open to private enterprise and foreign investment.

Real estate

Acquisition of real estate by foreigners may take place solely upon permission from the Ministry of Interior and Administration. The law does not apply to the transfer of proprietary rights to heirs.
A foreigner intending to purchase real estate may apply for a permit issuance promise. The promise is issued in the form of an administrative decision. It is valid for 6 months from the date of its issue. A promise should also be issued upon an application of a legal person having a seat in Poland and controlled by persons deemed by the law as foreigners. During the period of the promise's validity, the Minister may not refuse to issue a permit. However, this may be done, if facts relevant to the case have changed significantly. All provisions applicable to a permit also apply to the promise.

A permit from the Minister of Interior and Administration is required for purchase or receipt by a foreigner of 50% of shares or stocks in a commercial company, being an owner of perpetual usufructuary of a real estate, or purchase or receipt of shares/stocks in a controlled company by a foreigner not being its share (stock) holder. This does not apply to a situation when a company in question owns apartments.

Corporate income tax

All business entities and organizations are required to pay corporate income tax. Corporate income of legal entities is taxed at 34%. The government plans to bring tax down to 28% by the year 2000 and 22% by the end of 2003. Losses incurred in an accounting period can be carried forward in five equal parts over the next five years. In addition, there are various relieves from income tax.
Corporate taxpayers having their seat or the location of their board of directors in Poland are liable to tax on their whole income, irrespective of the place where it has been earned.

Expatriate taxation

The income tax law applies to all persons residing in Poland or persons whose temporary stay in a given tax year exceeds 184 days. These individuals are taxed on their world wide income. This does not apply to persons who arrive in Poland for a temporary stay in order to take employment at foreign subsidiaries, "foreign small business enterprises", Polish companies with some overseas participation, or branches and representative offices of foreign enterprises and banks. These individuals as well as non residents who work in Poland for less than 183 days in a given tax year are taxed only on income earned or arising from a source in Poland.

Tax treaties

Poland has entered into bilateral treaties with over 60 other countries and is continuing an active policy of developing a wide treaty network as the number of its trading partners increases. The Canada is good example of this country. The tax treaties take precedence over domestic legislation.
These international treaties aim at ensuring that income and gains are not taxed twice, or if they are, that the total tax imposed on the two countries does not exceed the higher of the two rates by means of a credit. Tax treaties substantially decrease withholding taxes on interest, dividends and royalties.

Investment incentives to encourage foreign direct investment

Eligibility for investment incentives is left to the discretion of the Ministry of Finance. Furthermore, foreign investors can qualify for special investment relieves. To qualify for investment relief, companies must show profits of 8% of total revenues (4% in the case of food processing, construction, fishery and tourism and 2% recycling of waste).

Companies commencing activity, and investing at least Euro 2 million, may deduct the investment expenses from their revenue in a given year and in the next 3 years up to 10 % of income per year.

If the profits of a company derived from export constitute more than 50% of the total revenue, or revenue from export in the tax year in which the taxpayer acquired the right to apply to deduction exceeds the equivalent of Euro 8 million, investment expenses may be deducted up to 30% of income.

Other possibilities to obtain investment relief are granted for investments connected with the implementation of licenses, patents and results of domestic research and development projects. Up to 30% of income per year can be deducted in forthcoming cases.

Special economic zones

Special Economic Zones offer exceptionally attractive investment opportunities for companies interested in starting operations in Poland.
Companies setting up business in these zones will be eligible to a very attractive incentive package including:

- total exemption from corporate income tax for a period of 10 years
- exemption from 50% of corporate income tax for another period of 10 years
- free repatriation of company profits
- accelerated depreciation

These incentives are granted to investments above a certain volume in terms of invested capital or job creation. For smaller investments, the corporate income is tax exempt until the entire invested amount is deducted. Additional tax credits may be enjoyed when companies located in the special zone who are producing products destined for export are not subject to export duties.
Currently there are now 15 developed Special Economic Zones and 2 industrial parks.

The full text of the new Law on economic activity in Poland you can download from the website of the Polish Embassy in Canada, Economic and Commercial Division (http://www.poland-canada.org/download.htm).

3 Residential construction

At present, there are 11 687 thousands apartments in Poland, which means a 10 per cent increase on 1990. Apartments built by housing cooperatives and private individuals dominate the housing stock. The number of flats provided by employers has been declining, while that of flats provided by developers and Social Building Associations (tenement houses) has been growing.

In 1997, the downward trend of apartment completion in Poland was arrested. In 1998, 75 200 flats were completed, which was almost 1 500 more than in the previous year. This increase was recorded almost exclusively in the field of private individuals' buildings. In 1998, 78 815 permits for construction of new residential buildings were issued. Flats in buildings constructed by private individuals accounted for 61 per cent of that number.
In the market of the construction of tenement houses for medium-income groups, the average completion period was 20,9 months.

Housing credits have contributed to the improved performance of residential construction. Mostly private persons who need funds for financing the final stage of constructing their own house or apartment take such credits. In Poland, investment projects in construction are financed largely by investors' own funds, while only 12 per cent of investment outlays are financed by housing credits (compared to some 60 to 80 percent of housing construction and repair costs in Germany).

In Poland some 1,5 million families are waiting for their own apartments, and 10 million live in substandard conditions. In 1998, the number of constructed apartments per 1 000 inhabitants was 2,0. According to estimates, 500 000 new apartments will be completed in Poland by 2010. Construction potential is estimated at 150 000 apartments annually.

For several years, the average size of newly built flats has been increasing insignificantly, largely due to the increase in the size of private buildings. Traditional building methods prevail (60,8 per cent of houses). The number of houses built by means of the large-panel method has been declining, while the share of houses built using the monolith method roses from 6,5 per cent in 1997 to 10,9 per cent in 1998.

4 Property market

The property market in Poland has been growing very rapidly. At present, some 8 500 property agencies are operating in Poland, of which above 90 per cent are enterprises owned by natural persons, employing less than five persons. Additionally, 4 400 firms deal with the rental of private or leased property, of which 80 per cent employ less than five persons. The expansion of the property market is fostered by investment activities of developing companies. Developers usually offer apartments for rent and subsequent sale.

Considerable price variations can be noticed on the property market in Poland. In large cities prices reach European levels (this applies particularly to apartments in Warsaw). In small towns prices are much lower. In rural areas, apartments or other property that used to be owned by former state-owned farms (PGR) can sometimes be bought very cheaply.
According to experts, opportunities of buying property at rock-bottom prices will expire within two or three years.

Real Estate

Real estate is understood as land, buildings affixed to land, and apartments. The following legal forms regulate the use of real estate in Poland:

- ownership;
- perpetual lease (usufruct), granted for 99 years or less, relates to land owned by the State Treasury and communal land. Perpetual leasehold entitles the holder to use and administer the object of the lease. The leaseholder is charged an annual fee. He is also entitled to sell the right of perpetual usufruct. Buildings constructed by a perpetual leaseholder on land used by him are his sole property;
- tenancies and leases – obligations of parties arise out of agreements between the owners and interested parties.

Under a tenancy agreement, the lessee acquires the right to use real estate and realize gains (for example, crops in relation to the tenancy of a farm) out of its use during the validity of the agreement; he should pay installments to the lesser.
A lease agreement is entered into between the owner or perpetual leaseholder of the property and its user. The user is entitled to use the property in exchange for rentals. If the apartments belong to the state or commune, they may also be rented by way of administrative decisions of authorized state or communal agencies.

Sale and Purchase of Real Estate

The legal form of the sale and purchase of property in Poland depends upon the status of the owners (legal or natural persons, the state or communes) and the buyers (national and foreigners). Foreigners are those natural persons without Polish nationality, legal persons domiciled abroad and companies domiciled in Poland but with foreign participation in the owners' equity in 50% or more of the capital.

If natural or legal persons own property, then the sale of the property or the associated perpetual lease and all tenancy and lease agreements fall under the regulations of the Civil Code.
Sale and perpetual lease agreements must be notarized.
The sale of property or perpetual leases belonging to the state or communes is made through bids. An authorized agency of the state or the commune makes a public announcement on the planned sale or release of the perpetual lease, the tenancy or lease of properties, six weeks prior to releasing detailed information, such as their square area, bid prices and rentals. Once the bidding formalities are over and the procedure is terminated, appropriate changes are made in Real Estate Registers.

The purchase of property or acquisition of perpetual lease rights, by foreigners requires a permit issued by the Minister if Interior and Administration.
Permits are issued upon the application of the interested parties describing the transaction and containing information as to the property, including inter-alia, its valuation and the reasons underlying its purchase. The permit designates the buyer, the object of the transaction, its proceeds and important terms.

Poland's legal framework does not provide for lease-purchase and similar contracts, but there are a variety of alternative forms to achieve this structure.

Companies with foreign capital participation should obtain a permit from the Minister of Treasury prior to signing an agreement on the lease and purchase of the property of a state-owned legal person for a period longer than six months within Polish territory.

The following fees are paid upon the purchase of a title to perpetual lease:

- stamp fees – these are charged on the purchase of property or acquisition of a title to perpetual lease and amount to 5% of its value. In the case of lease and rent agreements these fees are charged at a rate of 1% of the agreement installments.
- notary fees – the normal fee charged in notary offices depends on the property's value (generally 3% of the property's value).

5 Legal framework

The legal framework for a housing financing system that can stimulate construction activity among middle-income households is already in place. With the exception of property taxes and registrations. Key legislation has already been passed by the Polish Parliament (Sejm) in the following areas:

- mortgage financing
- home and building savings accounts
- pension funds.

Before the financing system is completely operational, logistics for property assessment, sale of mortgages, hypothecation must be in place. This is an on-going process.

The 1997 Act on Mortgage Banks and Mortgage Bonds established a legal framework for the operation of financial institutions to provide housing credits to Polish consumers.
A mortgage bank is mainly involved in granting long-term (25-30 years) credits on housing construction, commercial building projects, and public housing projects. The necessary capital is acquired through the issue of long-term dept securities (mortgage bonds). Thanks to their narrow scope, a high level of transparency and specialization characterizes the operations of mortgage banks. As a result, mortgage banks have low operating costs, and can therefore offer competitive interest rates on their credits.

The days when individual developers dominated the Polish real estate market is slowly coming to an end. Financial institutions investing capital acquired from securities, individual deposits and other operations will replace them. The 1997 Act on Mortgage Banks is reinstating the mortgage bond, a security used to finance real estate development, and creates a legal framework for the secondary turnover of real estate.

A mortgage bond is a dept security, issued by mortgage banks and based on their receivables arising from granted mortgage loans, and used to refund such loans. A mortgage bond is based on the mortgage-secured receivables of a mortgage bank.

The bonds are issued to owners, and yield a regular profit. The purchaser receives regular interest, and when the bond is bought back, the purchaser receives the full amount of its face value. Mortgage bonds will be issued in zloty and listed on the Warsaw Stock Exchange.

According to the Act, a mortgage bond must include a name, the legal basis for the issue, the issuer's name, the denomination of the bond's face value, interest rate, the date when it starts accruing interest, interest payment dates, the date and place of issue, signatures of authorized bank personnel, and a trustee's signature. Issues longer than five years must also include the terms for redeeming the bonds and an earlier buy back.

The introduction of mortgage bonds should solve the problem of insufficient investment capital, as it will acquire capital that is "frozen" in actual real estate, without the need to sell it.

Mortgage banks are closely supervised by state institutions (hence the long license-granting process by the banking Supervisory Commission), and their operations are subject to special restrictions. The Act limits the scope of operations by mortgage banks to low risk investments. The amount of dept securities issued is closely related to the bank's equity, and its share in stocks or shares of other subjects may not exceed 10 per cent of the bank's equity. Moreover, mortgage banks are subject to a bankruptcy clause that guarantees the return of invested capital, along with interest, in case of bank's bankruptcy. Because of this, Mortgage bonds are highly reliable securities.

Of course it should not be expected that mortgage banks would became a magical solution to the problems of the Polish housing industry. In future years, other institutions, such as housing funds, perhaps also housing-savings funds, and mortgage loans granted by regular banks, will finance housing and construction. Some of the funds will continue to be assigned by the state, and distributed by the National Mortgage Fund, or the Housing Fund. The market will also include specialized banks focusing on housing and construction loans,

However, the special features of mortgage loans offered by mortgage banks (i.e. favorable and regular interest, long-term repayment periods) should make them more attractive to individual customers for whom regular bank loans are too costly.

The appearance of mortgage banks, and mortgage bonds, should also favorably affect the domestic capital market, because experience proves that mortgage securities are popular with foreign investors.

Memorandum of Understanding on construction sector, between Poland and Canada

To aid in the transition, on January 12th, 2000, Canada's Federal agency (Central Mortgage and Housing Corporation) signed an agreement in principle with the Polish government to help operationalize their real estate development system. This MOU, on housing programs, research issues and housing related trade matters, formalizes arrangements between the two governments for co-operation and exchange of information that will benefit both Canada and Poland.

A steering committee will be established to determine priorities and develop a long-term work plan. It is expected to meet early to work out details, execute the plan and review progress.

Cooperation will include the following:

- exchange of information, research materials and technological expertise related to construction, including architectural-building administration and building control;
- research and technological expertise in certification;
- exchange of research, training programs, and technological expertise;
- joint research on housing related issues;
- organization of seminars, workshops and conferences related to the housing industry.

6 Development prospects

Prospects for the development of construction and, by the same token, the rise in demand for building materials look very good. The increase in construction and assembly production is projected at 12 per cent in 1999, 14 per cent in 2000 and 15 per cent in 2001.

Several years of economic growth had a strong impact on the rise in investment in construction. During that period, the increase in the construction sector output outpaced by far that in GDP and industrial production. Large investment projects, such as motorway construction, development of the power sector, environmental protection and telecommunications will determine the level of investment demand, along with the overall level of investment outlays in the economy. The local government system reform and the introduction of new administrative districts (powiat) is also likely to intensify investment in sports centers, cultural centers and infrastructure (water supply and sewage systems). The rise in demand for industrial and service facilities will stimulate the growth of profitability of construction services.

The growth rate of foreign investment has not diminished for several years. Construction was one of the fields of foreign investors' activities. Poland's planned accession to the European Union will also contribute to the increased involvement of foreign investors in Poland.

Demand for office, retail and hotel space has been very high for the past few years. In Warsaw and in other big cities the number of inhabitants per sq. m of office or retail space is among the lowest in Europe.

Demand for apartments continues to be very high in Poland. By 2010, 500 000 new apartments are to be built. The growing wealth of the population, the steady decline in inflation, small capital-intensity of the construction market and favorable borrowing conditions are to be the main factors stimulating the expansion of residential construction in the future.

Production and exports of building materials, in particular builders' carpentry products, bricks and roofing tiles, has been growing since 1994. At the same time, the high value of imports is an indication of a substantial absorptiveness of the Polish market and provides reasons to suppose that in the future domestic producers will take over a part of the demand currently satisfied by foreign manufacturers.

Total investment in new construction in the residential sector reached Polish zlotych 14 billion ($3.5 billion) in 1999, it is 9% higher than in the previous year.
The vast majority (68%) of last year's investment still came in the form of cash provided by individuals building homes or buying apartments, the report stated. The banks that financed residential construction contributed to just 15% of 1999's total investment in the sector, which roughly equals the investment committed by public budgets.
The share of banks is steadily increasing, however. In 1998, banks' contribution to total investment in the residential sector was only 9%.
Despite higher investment in the housing sector in 1999 as compared with the year before, the number of apartments completed (77 400) was 4% lower than in 1998. Nevertheless, the higher investment resulted in a large number of start-up residential developments. In 1999, the number of apartments started reached 45 000 units, 21% more than in 1998.

7 Investment model

Canada Poland Residential Real Estate Limited Partnership Model

Canada Poland Residential Real Estate Limited Partnership Model would structure two types of investment:

Financing of real estate development and construction projects:
led by Canadian entrepreneurs and developers; preferably in association with Polish partner, knowledgeable of the local real estate, with a concrete record of achievements and the financial capacity to contribute to the project;
mainly residential real estate development projects in which houses and apartments will be sold (not rented);
with 1:1 ratio of economic spin offs for Canadian goods and services.

Financing to promote the development of Canadian construction companies abroad:

projects carried out by general contractors, consulting engineers or specialized firms.

for example, proposal preparation costs, bids, creation of company consortiums, start-up costs, including market studies and fees for continuing activities by the company in Poland.

Limited Partnership is a relatively popular type of business entity and the chosen model for investment in Poland's residential real estate. It attempts to secure the best of both worlds: limited liability on the part of the limited partners and taxation at personal rates.

This form also requires a general partner (or partners) to serve as managing agent for the entire operation. In addition, termination provisions are typically provided in the agreement.
The form would be attractive to investors who seek a passive investment, free of management problems and obligations, and one in which liability is limited to the amount invested, tax losses offset ordinary income, and where marketability is not the most important consideration.

The limited partnership of Polish real estate provides certain property rights. Examples are right to use and right to sell the property. The quality and quantity of property rights associated with the ownership of real estate are of great concern, because these rights are valued in the real estate market. Any limitation on these rights reduces the investment's value. At the federal government level, the greatest impact on property rights consists of income and wealth taxation.

8 Certificates

The legal framework of the construction sector in Poland is set by three laws, which were enforced in 1995:

- Law on Land Management
- Building Law
- Law on Public Procurement.

Construction permit

Polish Construction Law (Prawo Budowlane) was changed in to reflect changes brought by market economy. The Building Law provided for more restrictive conditions of applying for building permits, in alignment with European Union Standards.

It is necessary to have construction permits to start building a house in Poland. Local authorities issue the permit. It is important to know that under Polish law, land is classified. If zoned for agriculture than it is not possible to build anything there. Changing the classification is a long and complicated process, especially discouraging for foreign companies.

An investor must apply for a Building Permit. The application is filed with the local authorities. The Project Documentation filed must comply with environmental projects and local authorities' requirements concerning development of the land. It also includes a proof that the investor is legally entitled to build on the land, i.e. he owns the land.
The Building Permit authorizes the investor to start the project. Also, much of the land outside the cities has no infrastructure. Adding sewage, electricity, and water might add over 30% or more to the overall cost as opposed to 14% in the Canada.
Foreigners must receive an additional permit from the Ministry of Interior and Administration to purchase land in Poland. In most cases such permits are issued.
With these many obstacles in the Polish laws and regulations, the best approach for a foreign company interested in this market is to find a reliable developer and to introduce the product in cooperation with the developer. Local developers are aware of the availability of land, they know the administrative procedures and know the marketing techniques effective in this region.

Polish standardization system

Poland has introduced a number of compulsory standards that apply to various construction materials and equipment. These standards are obligatory. Any product that these standards refer to, brought into the Polish market must adhere to these standards. Also, because Poland is in the process of joining the European Union, Polish standardization institutions are working on adjusting the Polish standards to the European ones. This is a long process that should take at least several years.
When a construction product is introduced into the Polish market and there are no standards that it adheres to, then it must be tested and a technical approval is required. Appropriate authorized institutions issue the approval. Applications for the technical approval should include:
- technical description of the product specifying its qualities and the name of the foreign manufacturer and exporter;
- application range of the product, how it should be used, stored and transported;
- technical certificates issued on the product by appropriate foreign institutions of the country of origin;
- certificate issued by the Urban Hygiene Office on the influence this product has over the health of humans and animals;
- other documents on research done on the product by foreign research institutes with a list of projects where this product was used.

Certain construction materials must comply with the safety regulations and they required a safety mark "B" safety certificates. Building products introduced into the Polish market must obtain technical approval stating that they are in conformity with existing standards. Products with a "B" safety mark certificate (the mark is awarded in compliance with the certification system principles and is proof that given product does not pose a threat to life, health, property or the environment), or with declared compliance with Polish norms, are considered to be allowed for trading and application in construction. Some 400 building materials in Poland (including fired cley bricks, hollow blocks, ceramic roofing components, construction glass) are required to have "B" safety mark certificates.

Technical approval documents are obtained from designated research-development institutes. The central institution performing the tests for most building products and materials is the Institute for Building Technology (ITB). ITB certifies products such as siding, roof shingles and bricks. The Institute is located in Warsaw. Another institute that performs tests for technical approval is the Research and Development Center for the Insulation Industry (Centralny Osrodek Badawczo-Rozwojowy Przemyslu Izolacji - COBRPI). Installation materials used in the construction industry are tested by the Research and Development Center for Installation Technology (COBRTI). Application processing at ITB, COBRPI and COBRTI can take up to one year.

For technical approval, the applicant must file a written application in Polish. Each product must be clearly described, including the range of pressure and temperature in which the equipment works. A copy of the application must also be submitted. The copy will be stamped by the institute and given back to the applicant as a receipt. A list of documents enclosed with the application must be attached to the application. All enclosures must be clearly numbered. Technical documentation or manuals should accompany the application. If the equipment consists of any plastic elements, it is important to include information on the materials used to make those elements. If the application is for a "system" (e.g., air-conditioning system) it is important to list all elements of the system, with names, types, and the manufacturers of individual elements. Any research that has been conducted on the equipment must also accompany the application. Any certificates that have been previously granted by appropriate Canadian and foreign organizations should be included, as they can help to speed up the application process.

All construction materials require a certificate from the Polish Institute of Hygiene (PZH). PZH certifies that the material is not harmful to human health and therefore is permitted to be used by the Polish construction industry.

For all heating devices, heating parameters must be stated in the application. Hydraulic parameters for all hydraulic elements and durability test results for those elements, if such tests were conducted, should also be included. Any test results and certificates issued by appropriate foreign bodies are helpful. All documents should be translated into Polish, and measurements should be translated into the metric system.

Copies of any standards applicable in the country of origin of the product must be attached to the application. International standards, if tests were performed to verify compliance with such norms, can also be supplies and can help to speed the application process.

If testing institute officials deem it necessary, samples of the product may need to be provided to them for further examination and testing. The product samples must have labels attached, which include the name of the applicant, manufacturer, product and application date. The testing institute to make sure that it is complete first checks each application. The applicant will be notified if any documentation or information is missing. A certifying institute may request additional documents upon request. The

testing institute has received after all necessary documents, the application will be processed and the technical approval issued or denied. Approval may be given for more than one type of product when such equipment has the same technical parameters.
The fee charged for each permit is calculated on an individual basis, depending on the amount of work that is required for making a decision. These technical approvals are issued for a period not to exceed five years. For new-to-market materials the approval is for a period not to exceed three years. After the initial three-year approval period, permits are generally renewed for periods of five years. Some building products, after receiving the necessary technical approval, must also receive a safety "B" certificate.

Custom duties

All products are subject to customs duty (based on the commodity's value) and VAT tax. The VAT for building products is still 7%, although there have been proposals to raise it to first to 12 and then to 22 percent Customs duties for following groups of products used in housing industry:

- wood and wood products (i.e. windows, doors) - 9%
- stone and stone products - 9%
- bricks - 9%
- ceramic products (i.e. washing basins) - 9%
- metal products (i.e. pipes, heaters) – 14,3%
- steel constructions – 14,3%
- aluminum products - 9%
- wood prefab homes - 6%

Commodities brought from the EU are subject to a considerably lower customs duty. The difference is from 3% to 9%. This makes these products very competitive vis-a-vis Canadian products.

9 Polish consumers

Types of housing systems preferable by Polish consumers

Traditional Polish construction – concrete blocks with light styrofoam as insulation, known as YTONG system is based on the building system in Sweden, Germany and France.
Demand for North American technology is growing – Wood Frame – Brick Construction-wool insulation. Consumer housing market is more accepting of this technology and this acceptance will continue. As well the North American building technology provides Canada, the competitive advantage that Canadian development companies are looking for. By adding value by providing better insulation values to Polish homes, Canadian companies will enhance the efficiencies and reduce the costs of maintaining residences in Poland.

Regions of growth for housing services in Poland

The National and Rural Development Policy Concept adopted by the Parliament in November 1996 was the first to classify Polish Localities in terms of growth and their status under the European Union methodology. By the year 2020, the population in the largest Polish towns will have grown by as much as 8 million people. The projections are the foundation for the following classification of the growth pattern for the major Polish towns:

- **The Metropolitan City of Warsaw**
- **Metropolitan Cities**
- **Tier I: Krakow, Gdansk, Poznan**
- **Tier II: Katowice, Lodz, Wroclaw, Szczecin**
- **Potential Metropolitan Cities: Bydgoszcz, Lublin, Bialystok, Rzeszow**

The fastest growing property market is in Warsaw, especially as regards commercial property – office space and residences. The market is booming thanks to the considerable demand for real property by the quickly growing middle class. Demand for office and retail space has been growing fast for several years. Investors are largely interested in big cities, such as Poznañ (situated relatively close to Berlin), Cracow and Gdañsk-Gdynia-Sopot.

Sales

Apart from demand from Polish citizens, there is growing interest from expatriates (also Polish Canadians) prepared to purchase rather than lease. This is a direct result of recent changes in government policy that allow foreigners to buy real estate.

The greatest demand and largest number of sales is for Class C buildings, where the average size of unit sold is 50 m^2 and average price is $700 USD/$m^2$. The average size of a Class B unit is 90 m^2 at $1000 USD/$m^2$.
Demand for Class A property is still high from the Polish "upper class" and expatriates. Prices may range as high as $3000 USD/$m^2$. The average size of a unit is 150m^2 with the trend being towards 200 m^2.

Trend forecast

As disposable income increases and mortgage financing becomes more affordable, Poland will experience steady growth in constructions and sales of residential real estate should increase. First time home buyers will also experience moving into larger, more expensive residences which in turn will keep developers busy to free up those flats. The number of renovations of existing apartments will continue to increase as the first time

home buyer is able to afford a smaller but less expensive flat. The growing number of Home Improvement Centers near the city proper will also enhance the number of renovations.

10 Business practices

The distribution system for building materials in Poland is developing fast. The number of companies that are able to purchase products in large quantities from abroad is growing. They open warehouses, where the materials can be stored. In most cases a distributor offers a range of products to make its offer competitive and interesting for buyers. There are still small distributors, but they do not play any important role on the market.

Considerable numbers of distributors have knowledge of the market and a network of contacts, an asset gained over the years of experience of working in this field. Those who start small, with no capital, gradually develop into financially well-established entrepreneurs that seek new clients. The most sophisticated ones get exclusive rights for one, preferably well-known, manufacturer and work on establishing that company's presence on the Polish market. A well-known brand or company name that they get themselves associated with is an asset for them in their contact with Polish clients.
In the housing industry developers and real estate agents are often the best contacts as distributors. The development of a real estate market is one of the major changes that occurred on the Polish market in the last 10 years. The number of real estate agents grew considerably. Some of them cover the whole country. Most transactions of buying/selling houses and apartments are handled by these agencies.

In Poland, the role of distributors often implies any type of Polish representative who will sell a product as a wholesaler, manufacturer's representative, or agent. A Polish distributor may assume one or many of these roles, and act as importer and lead representative for the product in Poland. Foreign companies seeking a distributor in Poland are encouraged to find one who is experienced, knowledgeable, and well-connected to existing lines of distribution for similar products.
Increasingly, small Polish companies tend to assume the role of retailers and distributors, as they are actively involved in importing and taking possession of the product(s). Distribution networks will continue to expand in scope and complexity as industries and companies continue to privatize.

Professional developers are new to this market and they are limited in number. Few of them offer finished housing. In most cases they encourage potential clients to join a housing project and participate in financing. Also housing cooperatives act in a similar way and they are successful in accomplishing their projects.
To find a distributor it is useful to visit trade events featuring the housing/building/construction industry (the most important – BUDMA Trade Fairs). There are many such events in Poland - some are large international events, and some are more local shows where local industry representatives promote their products. It is

worthwhile to visit the events to get acquainted with various company representatives before making final decision. Catalogs of the events serve as the best source of updated information.
Local housing/construction magazines can also be helpful in finding potential distributors. "MURATOR", a monthly magazine, popular among house builders and buyers, can be a useful source. It specializes in the promotion of wood frame houses and can serve as a good source of information.
Joint ventures have also proven to be successful for many Western businesses in Poland as these partnerships establish a symbiotic relationship between the Canadian company and the Polish affiliate. For example, the joint ventures provide Polish companies with access to current technologies and capital, while allowing Canadian firms access to the local business environment, networks of contacts and potential markets.

While there are significant opportunities available for Canadian companies interested in entering the Polish construction and building materials market, exporters should be aware of the attendant risks. Most notable is the lack of transparency in the business, legal and regulatory environments. However, foreign companies can circumvent potential problems by working closely with business experts operating in Poland. Many international business and consulting firms offer risk assessment services, market surveys and expert legal counsel for foreign exporters.
Canada Mortgage and Housing Corporation organizes a few times per year the out-coming and in-coming construction sector business missions, between Poland and Canada.

11 Useful contacts:

1. **The Ministry of the Treasury**
   Ministerstwo Skarbu Pañstwa
   00-522 Warszawa, ul. Krucza 36,
   Poland
   Tel:(48-22) 695-8000 (operator)
   www.mst.gov.pl

2. **The Ministry of Economy**
   Ministerstwo Gospodarki
   00-950 Warszawa, Pl.Trzech Krzy¿y 5,
   Poland
   Tel:(48-22) 695-5000 (operator)
   www.mg.gov.pl

3. **The Ministry of Finance**
   Ministerstwo Finansów
   00-916 Warszawa, ul.Œwiêtokrzyska12,
   Poland
   Tel:(48-22) 694-5555 (operator)

www.mofnet.gov.pl

4. **Polish Agency for Foreign Investment**
Pañstwowa Agencja Inwestycji Zagranicznych S.A. (PAIZ)
00-559 Warszawa, Al.Ró¿, 2, Poland
Tel:(48-22) 621-6261, 629-5717
Fax:(48-22) 621-8427
www.paiz.gov.pl

5. **The Ministry of Regional Development and Construction**
Ministerstwo Rozwoju Regionalnego i Budownictwa
00-926 Warszawa, ul. Wspólna 4, Poland
Tel: (48-22) 661-8600
Fax:(48-22) 621-2550

6. **The Main Office of Construction**
G³ówny Urz¹d Nadzoru Budowlanego
00-926 Warszawa, ul.Krucza 38/42, Poland
Tel: (48-22) 661-8010
Fax: (48-22) 661-8142

7. **The Office for Public Procurement**
Urz¹d Zamówieñ Publicznych
00-582 Warszawa, ul Szucha 2/4, Poland
Tel: (48-22) 694-6206
Fax:(48-22) 694 –6206
www.uzp.gov.pl

8. **The Agency for Motorways Construction and Operation**
Agencja Budowy i Eksploatacji Autostrad
00-928 Warszawa, ul.Cha³ubiñskiego 4/6,
Poland
Tel: (48-22) 620-7053
Fax: (48-22) 830-0584
www.abiea.org.pl

9. **Industrial Development Agency**
Agencja Rozwoju Przemys³u
00-926 Warszawa, ul.Wspólna 4
Poland
Tel: (48-22) 621-6570
Fax: (48-22) 628-2363
www.arp.com.pl

10. **Central Statistics Office (GUS)**
G³ówny Urz¹d Statystyczny
00-608 Warszawa, Al.Niepodleg³oœci 208
Poland
Tel: (48-22) 608-3000
Fax:(48-22) 608-3863
www.stat.gov.pl

12 BUDMA - International Construction Fair

There are about 60 trade fairs that feature the building materials and construction industry sectors in Poland annually. In recent years they have drawn over 13,000 domestic and over 1,500 foreign exhibitors annually, attracting hundreds of thousands of visitors. Building materials manufacturers are increasingly interested in specialized fairs. Several such venues are now well established.

The International Construction Fair BUDMA is one of the most dynamically developing fairs organized by the Poznan International Fair (PIF). Since its inception in 1992 more exhibitors are continually being attracted and take more exhibition space every year. In addition, more and more professionals from the construction sector show their interest in the fair.

Position on the market

The International Construction Fair BUDMA is at present one of the largest trade fair events organized in Poland. It is also the largest trade fair devoted to construction in Poland and one of the largest in Europe.
Considering the exhibition area, Budma is three times larger than any other construction fair in Poland, and with regard to the number of exhibitors and over two times larger.
In Europe BUDMA takes 5^{th} - 6^{th} place.

Scope of BUDMA

- building materials
- facades
- building chemicals
- metal products and fixings
- insulations
- floors, pavements
- ceilings and roofs
- glass
- building joinery and hardware
- gates

- interiors finishing elements
- internal communication
- ceramic tiles
- building services, consulting services, software

The program of BUDMA and INSTALACJA is not restricted to exhibitions of modern technology, materials, equipment and services.
The fairs will be accompanied by many specialist seminars, scientific and technical conferences and press conferences as well as presentations.

Name of event: BUDMA - International Construction Fair
Place: Poznan, Poland
Dates: Jan 15-18, 2001, organized annually.
Organizer: Poznan International Fair, ul. Glogowska, 14, 60-734 Poznan,
tel: 48/61/869-2285 or 869-2384, fax: 48/61/866-0707,
Contact: Mr. Janusz Mazurczak, Team Manager

The Canadian agent for the BUDMA and all fairs held in Poznan is:
JC Exhibitions Inc.
14652 Quail Trail Circle, Orlando, FL 32837
Tel/fax: 407/857-6450
E-mail: jcexh@BTinternet.com
Contact: Mr. John Cash, President
Companies interested in participating should contact JC. Exhibitions to book space

ÉTUDE DE MARCHÉ DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

évaluation du marché immobilier résidentiel en Pologne

RÉSUMÉ

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

1 Aperçu économique

Dix ans après le lancement d'un programme ambitieux de transformation économique, la Pologne passe à de nombreux égards pour une des plus grandes réussites économiques de l'Europe du centre et de l'est. À la différence des autres pays, la Pologne n'a pas subi de dépression à mi-parcours, sa devise n'a pas été attaquée par les spéculateurs et l'économie ne connaît qu'un ralentissement modéré dans le sillage de la crise russe. La réussite de la transformation économique de la Pologne s'explique par une combinaison bien orchestrée de saines politiques financières, de persistance et de réformes structurales.

Depuis quatre ans, la production s'accroît au taux respectable de 6 à 7 %, l'inflation diminue graduellement et le niveau de vie s'est amélioré. On prévoit que l'inflation maintiendra sa tendance à la baisse et que la croissance de la production industrielle se chiffrera à 6,0 % en 2000 et 7,0 % en 2001. Cette réalisation s'explique en grande partie par le dynamisme du secteur privé, par opposition aux résultats médiocres d'entreprises étatiques surdéveloppées. La déréglementation et la privatisation à petite échelle ont donné naissance à un secteur dynamique de petites et moyennes entreprises. Plus de deux millions d'entrepreneurs sont maintenant actifs dans des secteurs comme le commerce de détail, la construction et l'industrie de fabrication légère. Ils font un apport important à la croissance de la production et à la création d'emplois et constituent une nouvelle classe de consommateurs.

Les perspectives de l'économie polonaise restent positives, les analystes prédisant la baisse de l'inflation, le renforcement de la devise et la hausse du produit intérieur brut. On estime qu'en 1999, la croissance du produit intérieur réel a ralenti aux environs de 3,5 % à 4,0 %, soit une baisse par rapport aux 4,8 % de 1998, mais néanmoins près du double de l'Union européenne.

En 1999, la Pologne a fait d'importants progrès politiques, sociaux et économiques pour accroître encore sa stabilité comme milieu d'investissement. Sur le plan politique, la Pologne est devenue membre à part entière de l'OTAN et se prépare à entrer dans l'Union européenne. Sur le plan économique, elle a entrepris la réforme des pensions et a approuvé un plan de restructuration et de privatisation de sa compagnie de chemin de fer, PKP. En outre, les lignes aériennes LOT, la compagnie d'assurance PZU, la pétrolière Polski Koncern Naftowy et la troisième plus grande banque d'Europe centrale, Bank Pekao, ont été partiellement privatisées.

Le principal souci en Pologne est le déficit des comptes, qu'on estimait à près de 11 milliards de dollars américains, soit 7,0 % du PIB, à la fin de 1999. Cependant, avec l'accroissement de l'activité de privatisation prévu pour 2000, les nouveaux investissements étrangers directs devraient fournir à l'économie les moyens de financer le déficit et les réformes nécessaires de la sécurité sociale.

La Pologne est le principal marché du centre et de l'est de l'Europe pour l'investissement étranger direct, dont on estime qu'il a connu une hausse de 8 milliards de dollars américains en 1999, pour atteindre un total de d'environ 40 milliards. On attend encore 6 milliards de dollars en 2000, en grande partie à cause de la privatisation de l'industrie.

L'investissement étranger, le plus important du centre et de l'est de l'Europe, en chiffres absolus, est aussi un facteur important de réussite de la transformation. Les investisseurs étrangers se sont d'abord intéressés au marché intérieur, le plus important de la région, et aux secteurs à prédominance de main-d'œuvre, mais il vont vraisemblablement accroître les exportations aux marchés de l'Ouest et s'intéresser de plus en plus aux activités qui présentent un contenu technologique élevé. L'investissement étranger axé sur la région devrait rester centré sur la Pologne, compte tenu de la taille du marché, de l'état relatif de l'infrastructure et du fait que sa croissance économique est considérée comme durable pour la prochaine décennie.

La consommation privée devrait croître sans relâche, les consommateurs polonais bénéficiant de fortes hausses du revenu réel disponible et continuant de s'adapter à un environnement où les biens de consommation sont abondants et où apparaissent de nouveaux services. Avec la relance attendue de l'activité en Europe, qui rend compte des deux tiers du commerce extérieur de la Pologne, le taux de croissance des exportations devrait revenir au-dessus de 10 %. La relance économique prévue devrait favoriser la création d'emplois, mais le nombre de chômeurs ne diminuera que graduellement au cours des deux prochaines années, car un nombre important d'étudiants quitteront les études pour entrer dans la population active et devenir des chercheurs d'emploi.

2 Réglementation de l'investissement étranger

Une société constituée en Pologne dont les actions sont détenues à l'étranger relève des lois polonaises et est traitée de la même façon qu'une société dont les actionnaires sont polonais. Le rapatriement complet des revenus après impôt et du capital est permis, et une participation étrangère de 100 % est autorisée.

Les capitaux introduits en Pologne par les investisseurs étrangers peuvent être retirés librement. Le plein rapatriement des profits et des dividendes est autorisé sans permis. Les sociétés doivent rendre compte au fisc polonais d'une retenue d'impôt sur les dividendes distribués, sauf disposition contraire d'un traité. Pour éviter la double imposition, la Pologne a signé des conventions fiscales avec plus de 60 pays.

Les lois sur la faillite, les lois sur la concurrence et la protection de la propriété intellectuelle sont conformes aux normes occidentales.
À l'exception des industries stratégiques, toutes les industries polonaises sont ouvertes à l'entreprise privée et à l'investissement étranger.

Biens immobiliers

L'acquisition de biens immobiliers par des étrangers exige la permission du ministère de l'Intérieur et de l'administration. La loi ne s'applique pas aux biens acquis par héritage.

Tout étranger désireux d'acquérir des biens immobiliers peut faire la demande d'une promesse de délivrance de permis. Cette promesse est donnée sous forme de décision administrative. Elle est valide pour six mois à compter de la date d'émission. Une telle promesse est aussi nécessaire dans

le cas d'une personne morale ayant son siège en Pologne et dirigée par des personnes étrangères au sens de la loi. Au cours de la période de validité de la promesse, le ministre ne peut pas refuser de délivrer le permis, sauf modification substantielle de faits pertinents. Toutes les dispositions applicables au permis s'appliquent aussi à la promesse.

Il faut aussi un permis du ministère de l'Intérieur et de l'Administration pour l'achat ou la réception par un étranger de 50 % des actions d'une société commerciale propriétaire de l'usufruit perpétuel d'un bien immobilier, ou pour l'achat ou la réception d'actions d'une société contrôlée par un étranger qui n'en est pas actionnaire. Cette disposition ne s'applique pas si la société en cause est propriétaire d'immeubles d'appartements.

Impôt sur le revenu des sociétés

Toutes les entités et organisations commerciales sont tenues de payer l'impôt sur le revenu des sociétés. Le revenu de société des personnes morales est imposé à 34 %. Le gouvernement prévoit réduire cet impôt à 28 % en 2000 et à 22 % à la fin de 2003. Les pertes subies au cours de l'exercice peuvent être reportées en cinq tranches égales sur les cinq années suivantes. En outre, il existe diverses exonérations d'impôt sur le revenu.

Les sociétés contribuables ayant leur siège social ou leur conseil d'administration en Pologne sont assujetties à l'impôt sur l'ensemble de leur revenu, sans égard au lieu où il a été gagné.

Impôt des expatriés

La loi de l'impôt sur le revenu s'applique à toute personne résidant en Pologne ou dont le séjour temporaire dans un même exercice dépasse 184 jours. Ces personnes sont imposées sur leurs revenus du monde entier. Cette disposition ne s'applique pas aux personnes qui arrivent en Pologne pour un séjour temporaire afin de prendre un emploi dans une filiale étrangère, une « petite entreprise étrangère », une société polonaise avec une certaine participation de l'étranger, ou des succursales et des bureaux de représentation d'entreprises et de banques étrangères. Ces personnes, de même que les non-résidants qui travaillent en Pologne moins de 183 jours au cours d'un même exercice ne paient l'impôt que sur le revenu gagné en Pologne ou provenant d'une source polonaise.

Conventions fiscales

La Pologne a signé des traités bilatéraux avec plus de 60 autres pays et maintient activement sa politique de création d'un vaste réseau de conventions à mesure qu'augmente le nombre de ses partenaires commerciaux. Le Canada en est un bon exemple. Les conventions fiscales ont préséance sur les lois intérieures.

Ces traités internationaux visent à éviter la double imposition du revenu ou des gains, ou alors à assurer que l'impôt total dans les deux pays ne dépasse pas le plus élevé des deux taux, au moyen d'un crédit. Les conventions fiscales réduisent substantiellement l'impôt retenu sur les intérêts, les dividendes et les redevances.

Mesures d'encouragement des investissements directs de l'étranger

L'admissibilité aux encouragements est laissée à la discrétion du ministre des Finances. En outre, les investisseurs étrangers peuvent être admissibles à des exonérations spéciales si la société affiche des bénéfices de 8 % du total des recettes (4 % dans le cas de la transformation des aliments, la construction, la pêche et le tourisme et 2 % dans le cas du recyclage).

Les entreprises qui commencent leurs activités et qui investissent au moins deux millions d'euros peuvent déduire les dépenses d'investissement de leurs recettes au cours d'un exercice donné sur les trois années suivantes, jusqu'à concurrence de 10 % du revenu par année.

Si les bénéfices qu'une société tire de l'exportation constituent plus de 50 % du total des recettes, ou si les recettes d'exportation au cours de l'exercice où le contribuable a acquis le droit d'appliquer la déduction, dépassent l'équivalent de 8 millions d'euros, les dépenses d'investissement peuvent être déduites jusqu'à concurrence de 30 % du revenu.

D'autres exonérations sont accordées à l'égard d'investissements liés à la mise en œuvre de licences, de brevets et des résultats des projets intérieurs de recherche et de développement. Dans les cas admissibles, on peut déduire jusqu'à 30 % du revenu par année.

Zones économiques spéciales

Les zones économiques spéciales offrent des occasions d'investissement particulièrement attrayantes pour les entreprises désireuses de s'implanter en Pologne.
Les sociétés qui s'établissent dans ces zones sont admissibles à un ensemble très intéressant de mesures incitatives comprenant :

- exonération totale de l'impôt sur le revenu des sociétés pour une période de 10 ans;
- exonération de 50 % de l'impôt sur le revenu des sociétés pour 10 autres années;
- rapatriement gratuit des bénéfices de l'entreprise;
- amortissement accéléré.

Ces incitatifs sont accordés aux investissements qui dépassent un certain seuil de capital investi ou de création d'emploi. Pour les petits investissements, le revenu de la société est exonéré d'impôt jusqu'à concurrence de la totalité de la somme investie. Les sociétés situées dans la zone spéciale et dont les produits sont destinés à l'exportation sont en outre exonérées des droits d'exportation.

Il existe actuellement 15 zones économiques spéciales et 2 parcs industriels.

On peut télécharger le texte intégral de la nouvelle Loi sur l'activité économique en Pologne à partir du site web de l'Ambassade de Pologne au Canada, Division économique et commerciale (http://www.poland-canada.org/download.htm).

3 Construction résidentielle

À l'heure actuelle, on dénombre 11 687 milliers d'appartements en Pologne, soit une hausse de 10 % par rapport à 1990. Les immeubles construits par les coopératives d'habitation et les particuliers dominent le parc. Le nombre d'appartements fournis par les employeurs est en baisse, tandis que celui des appartements fournis par les promoteurs et les associations de logement social (immeubles de rapport) est en hausse.

En 1997, la tendance à la baisse des achèvements d'appartements a été stoppée en Pologne. En 1998, 75 200 appartements ont été terminés, soit près de 1 500 de plus que l'année précédente. Cette hausse est presque exclusivement le fait des immeubles de particuliers. En 1998, on a émis 78 815 permis pour la construction d'immeubles résidentiels. Les appartements situés dans des immeubles construits par des particuliers rendent compte de 61 % de ce nombre. Dans le marché de la construction d'immeubles de rapport pour les personnes à revenu moyen, le temps moyen d'achèvement était de 20,9 mois.

Le crédit à l'habitation a contribué à la bonne performance de la construction résidentielle. Le crédit est surtout utile aux particuliers qui ont besoin de financer le dernier stade de la construction de leur maison ou de leur appartement. En Pologne, le travaux de construction sont financés surtout à même les ressources de l'investisseur, seulement 12 % des investissement étant financés par le crédit à l'habitation (en comparaison de quelque 60 % à 80 % des coûts de construction et de réparation en Allemagne).

En Pologne, quelque 1,5 million de familles attendent leur propre appartement et 10 millions vivent dans des logements inférieurs aux normes. En 1998, le nombre d'appartements construits pour 1 000 habitants était de 2,0. Selon les prévisions, 500 000 nouveaux appartements auront été achevés en Pologne en 2010. On estime le potentiel de construction à 150 000 appartements par année.

Depuis plusieurs années, la taille moyenne des appartements neufs s'accroît considérablement, en raison de l'augmentation de la taille des immeubles privés. Ce sont les méthodes de construction traditionnelles qui prévalent (60,8 % des maisons). Le nombre de maisons construites selon la méthode des grands panneaux diminue, tandis que la proportion des maisons construites en béton monolithe est passée de 6,5 % en 1997 à 10,9 % en 1998.

4 Marché immobilier

Le marché de l'immobilier se développe très rapidement en Pologne. À l'heure actuelle, quelque 8 500 agences immobilières sont en activité, dont plus de 90 % appartiennent à des personnes physiques et emploient moins de cinq personnes. En outre, 4 400 entreprises s'occupent de la location de propriétés privées ou locatives, dont 80 % emploient moins de cinq personnes. L'expansion du marché immobilier est favorisée par les activités d'investissement des promoteurs. Les promoteurs offrent d'ordinaire des appartements, d'abord en location puis en vente.

On constate des variations considérables de prix dans le marché immobilier en Pologne. Dans les grandes villes, les prix atteignent les niveaux européens (ceci vaut surtout pour les appartements à Varsovie). Dans les petites villes, les prix sont beaucoup plus bas. Dans les campagnes, on peut parfois acheter à très bon compte des appartements ou d'autres propriétés qui appartenaient autrefois aux fermes collectives (PGR).

Selon les experts, les occasions d'acheter des biens immobiliers à des prix très bas seront disparues d'ici deux ou trois ans.

Biens immobiliers

Par biens immobiliers, on entend les terrains, les bâtiments fixés au terrain et les appartements. En Pologne, la loi prévoit les modes d'occupation suivants :

- propriété;
- bail emphytéotique (usufruit), accordé pour 99 ans ou moins, pour des terrains appartenant au Trésor national ou des terres communales. Le bail emphytéotique autorise le détenteur à utiliser et administrer l'objet du bail, en échange d'un droit annuel. Les bâtiments construits par le détenteur d'un bail emphytéotique sur les terrains qu'il utilise lui appartiennent en propre;
- contrats de location et baux – les obligations des parties découlent de contrats entre les propriétaires et les parties intéressées.

Aux termes d'un contrat de location, le locataire acquiert le droit d'utiliser un bien immobilier et de réaliser des gains (p. ex. les récoltes dans le cas d'une ferme) de ce fait pendant la durée du contrat; il doit payer des versements au propriétaire.
Le bail est conclu entre le propriétaire ou détenteur d'un bail emphytéotique et l'utilisateur du bien immobilier. Celui-ci a droit à la jouissance des lieux en échange d'un loyer. Si l'appartement appartient à l'État ou à la commune, il peut aussi être loué par voie de décisions administratives des autorités compétentes.

Vente de biens immobiliers

La forme légale de la vente de biens immobiliers en Pologne dépend du statut des propriétaires (personnes morales ou physiques, l'État ou les communes) et des acheteurs (Polonais et étrangers). Les étrangers sont les personnes physiques ne détenant pas la nationalité polonaise, les personnes morales domiciliées à l'étranger et les sociétés domiciliées en Pologne mais appartenant à 50 % ou plus à des intérêts étrangers.

Dans le cas des biens appartenant à une personne physique ou morale, la vente ou le bail emphytéotique et tous les contrats de locations et baux relèvent du Code civil. Les contrats de vente et les baux emphytéotiques doivent être notariés.

La vente de biens immobiliers ou de baux emphytéotiques appartenant à l'État ou aux communes se fait par appel d'offres. Un organisme autorisé de l'État ou de la commune fait une annonce publique de la vente, de l'offre de bail emphytéotique ou de convention de bail ou de location six

semaines avant de publier les renseignements détaillés comme la superficie, les prix offerts et les loyers. Une fois les formalités terminées, on apporte les changements nécessaires aux registres des biens immobiliers.

L'achat d'un bien-fonds ou l'acquisition des droits à un bail emphytéotique par des étrangers exige un permis délivré par le ministre de l'Intérieur et de l'Administration. Les permis sont accordés sur présentation d'une demande décrivant la transaction et contenant des renseignements dont l'évaluation du bien et les motifs de l'achat. Le permis précise l'acheteur, l'objet de la transaction, le produit de la vente et les principales modalités.

Le cadre juridique de la Pologne ne prévoit pas la location-achat ni les contrats du genre, mais il existe divers autres moyens d'arriver au même résultat.

Les sociétés à participation étrangère devraient obtenir un permis du ministre du Trésor avant de signer un contrat pour la location et l'achat d'un bien d'une personne morale appartenant à l'État pour une période de plus de six mois sur le territoire polonais.

Les droits suivants sont versés à l'achat du droit à un bail emphytéotique :

- droits de timbre – 5 % de la valeur, exigés à l'achat d'un bien immobilier ou à l'acquisition du droit à un bail emphytéotique. Dans le cas de conventions de location les droits sont de 1 % des versements prévus dans la convention;.
- honoraires de notaires – les honoraires normalement demandés dans les études de notaires dépendent de la valeur de la propriété (généralement 3 %).

5 Cadre juridique

Le cadre juridique d'un système de financement des habitations susceptible de stimuler la construction chez les ménages à revenu moyen est déjà en place -- à l'exœption des taxes foncières et des enregistrements. Le parlement polonais (Sejm) a déjà adopté des mesures clés dans les domaines suivants :

- financement hypothécaire;
- comptes d'épargne pour l'habitation et la construction;
- caisses de retraite.

Pour que le système de financement soit complètement fonctionnel, il reste à mettre en œuvre la logistique de l'évaluation des biens immobiliers, la vente des créances hypothécaires et des hypothèques. Le processus est en cours.

La Loi de 1997 sur les banques de crédit hypothécaire et les obligations hypothécaires a créé un cadre juridique permettant aux institutions financières d'offrir le crédit à l'habitation aux consommateurs polonais.

La banque de crédit hypothécaire s'occupe surtout d'accorder un crédit à long terme (25 à 30 ans) pour la construction résidentielle, les ensembles commerciaux et les ensembles de logements publics. Elle se procure les capitaux nécessaires par l'émission de titres de créance à long terme

(obligations hypothécaires). En raison de la portée réduite de leurs activités, les banques de crédit hypothécaire se caractérisent par un niveau élevé de transparence et de spécialisation. Leurs coûts de fonctionnement sont donc bas et elles peuvent offrir des taux d'intérêt concurrentiels.

L'époque où le marché polonais de l'immobilier était dominé par des promoteurs tire à sa fin. Ils seront remplacés par des institutions financières investissant les capitaux provenant de titres, de dépôts et d'autres opérations. La Loi de 1997 sur les banques de crédit hypothécaire remet en place l'obligation hypothécaire, titre utilisé pour financer la promotion immobilière, et crée un cadre juridique pour le marché secondaire de l'immobilier.

Une obligation hypothécaire est un titre de créance, émis par une banque de crédit hypothécaire et fondé sur ses comptes débiteurs découlant de prêts hypothécaires et servant à financer ces prêts. L'obligation hypothécaire se fonde sur les débiteurs garantis par hypothèque de la banque de crédit hypothécaire.

Les obligations sont émises au nom de leurs propriétaires et rendent un bénéfice régulier. L'acheteur reçoit des intérêts réguliers et, au moment du rachat de l'obligation, la pleine valeur nominale. Les obligations hypothécaires seront émises en zlotys et inscrites à la bourse de Varsovie.

Aux termes de la loi, l'obligation hypothécaire doit comprendre un nom, le fondement juridique de l'émission, la valeur nominale, le taux d'intérêt, la date où l'obligation commence à produire des intérêts, les dates de paiement des intérêts, la date et le lieu d'émission, la signature des signataires autorisés de la banque et la signature d'un fiduciaire. Les obligations de plus de cinq ans doivent aussi préciser les modalités de rachat anticipé.

L'introduction des obligations hypothécaires devrait résoudre le problème du manque de capitaux d'investissement en permettant d'utiliser des capitaux « gelés » dans des biens immobiliers, sans qu'il soit nécessaire de les vendre.

Les banques de crédit hypothécaire sont étroitement surveillées par des institutions de l'État (d'où le long processus d'octroi de permis par la Commission de surveillance des banques) et leurs activités sont soumises à des restrictions spéciales. La loi limite les activités des banques de crédit hypothécaire aux investissements à faible risque. Le montant des titres de créance émis est étroitement relié à l'avoir de la banque et sa part des actions d'autres sujets ne peut pas dépasser 10 % de ses avoirs. En outre, les banques de crédit hypothécaire sont assujetties à une clause de faillite qui garantit le rendement sur le capital investi, de même que les intérêts, en cas de faillite de la banque. C'est pourquoi les titres hypothécaires sont des titres très sûrs.

Naturellement, il ne faut pas s'attendre que les banques de crédit hypothécaire apporteront une solution magique aux problèmes du secteur polonais de l'habitation. Au cours des années à venir, d'autres institutions, comme les caisses d'habitation, peut-être aussi les caisses d'épargne-habitation et les prêts hypothécaires accordés par les banques ordinaires, financeront l'habitation et la construction. Certains crédits continueront de provenir de l'État et seront distribués par le

Fonds hypothécaire national ou le Fonds d'habitation. Le marché comprendra aussi des banques spécialisées dans les prêts pour l'habitation et la construction.

Cependant, les caractéristiques particulières des prêt offerts par les banques de crédit hypothécaire (c'est-à-dire intérêt favorable et régulier, remboursement à long terme) devraient les rendre plus attrayantes pour les particuliers pour qui les prêts bancaires ordinaires sont trop onéreux.

La présence des banques de crédit hypothécaire et des obligations hypothécaires devrait aussi avoir une influence favorable sur le marché intérieur des capitaux, car l'expérience démontre que les titres hypothécaires sont populaires auprès des investisseurs étrangers.

Protocole d'entente entre la Pologne et le Canada sur le secteur de la construction

Pour aider à la transition, le 12 janvier 2000, l'organisme fédéral du Canada (Société canadienne d'hypothèques et de logement) a signé un accord de principe avec le gouvernement polonais pour aider à mettre en œuvre le système de promotion immobilière. Ce protocole d'entente, sur les programmes de logement, les sujets de recherche et les questions commerciales liées à l'habitation, officialise les dispositions entre les deux gouvernements pour la coopération et l'échange d'information à l'avantage des deux pays.

Un comité d'orientation sera mis en place pour déterminer les priorités et élaborer un plan de travail à long terme. Il devrait se réunir sans délai pour préciser les détails, exécuter le plan et suivre les progrès accomplis.

La coopération portera sur les éléments suivants :

- l'échange d'information, de documents de recherche et de savoir-faire technologique liés à la construction, dont l'administration architecturale et le contrôle de la construction;
- la recherche et le savoir-faire technologique en matière d'accréditation;
- l'échange de recherche, de programmes de formation et de savoir-faire technologique;
- la recherche conjointe sur des sujets liés à l'habitation;
- l'organisation de séminaires, d'ateliers et de conférences liés au secteur de l'habitation.

6 Perspectives de développement

Les perspectives de développement de la construction et, partant, de la demande accrue de matériaux de construction, semblent très bonnes. On prévoit une hausse de 12 % en 1999, de 14 % en 2000 et de 15 % en 2001 pour la construction et la production d'assemblages.

Plusieurs années de croissance économique ont eu un effet marqué sur la hausse de l'investissement en construction. Au cours de cette période, la hausse de la production du secteur de la construction a été de loin plus rapide que celle du PIB et de la production industrielle. De gros projets d'investissement, comme la construction d'autoroutes, le développement du secteur de l'énergie, la protection de l'environnement et les télécommunications détermineront le niveau

de demande d'investissements, de même que le niveau global des dépenses d'investissement dans l'économie. La réforme du système de gouvernement local et la mise en place de nouveaux districts administratifs (powiat) intensifieront vraisemblablement l'investissement dans les centres sportifs, les centres culturels et l'infrastructure (adduction d'eau et égouts). L'augmentation de la demande d'installations industrielles et de services stimulera la croissance de la rentabilité des services de construction.

Le taux de croissance de l'investissement étranger se maintient depuis plusieurs années. La construction a été un des domaines d'activité des investisseurs étrangers. L'entrée prévue de la Pologne dans l'Union européenne contribuera aussi à accroître l'activité des investisseurs étrangers en Pologne.

La demande de bureaux, de locaux commerciaux et de chambres d'hôtel est très élevée depuis quelques années. À Varsovie et dans les autres grandes villes, le nombre d'habitants par m^2 de locaux de bureaux ou de commerces de détail est un des plus bas en Europe.

La demande d'appartements reste très élevée en Pologne. D'ici 2010, 500 000 nouveaux appartements devraient être construits. L'enrichissement de la population, la baisse régulière de l'inflation, le peu d'utilisation de capitaux dans le marché de la construction et des conditions d'emprunt favorables seront les principaux facteurs qui stimuleront l'expansion de la construction résidentielle à l'avenir.

La production et l'exportation de matériaux de construction, en particulier les produits de menuiserie, les briques et les tuiles de toit, sont en expansion depuis 1994. Par ailleurs, la valeur élevée des importations est une indication de l'importante faculté d'absorption du marché polonais et donne des raisons de supposer qu'à l'avenir les producteurs polonais s'approprieront une partie de la demande actuellement satisfaite par les fabricants étrangers.

L'investissement total pour la construction neuve dans le secteur résidentiel a atteint 14 milliards de zlotys polonais (3,5 milliards de dollars) en 1999, soit 9 % de plus que l'année précédente.
La grande majorité (68 %) de l'investissement de l'an dernier provenait toujours de l'argent fourni par les particuliers construisant des maisons ou achetant des appartements, selon le rapport. Les banques finançant la construction résidentielle n'ont contribué que 15 % de l'investissement total dans le secteur, ce qui égale en gros l'investissement engagé à même les budgets publics.

La part des banques augmente toutefois constamment. En 1998, la contribution des banques à l'investissement dans le secteur résidentiel n'était que de 9 % du total.

Malgré la hausse de l'investissement dans le secteur de l'habitation en 1999 par rapport à l'année précédente, le nombre d'appartements achevés (77 400) était inférieur de 4 % au niveau de 1998. Néanmoins, l'investissement plus élevé a donné lieu à la mise en chantier d'un grand nombre d'aménagements résidentiels. En 1999, le nombre de mises en chantier a atteint 45 000 appartements, soit 21 % de plus qu'en 1998.

7 Modèle d'investissement

Modèle de société en commandite canado-polonais sur l'immobilier résidentiel

Le Modèle de société en commandite canado-polonais sur l'immobilier résidentiel structurerait deux sortes d'investissements :

Financement de la promotion immobilière et de chantiers de construction :
dirigé par des entrepreneurs et promoteurs canadiens; préférablement en association avec un partenaire polonais, connaissant bien l'immobilier local, avec un feuille de route de réalisations concrètes et la capacité financière de contribuer au projet;
surtout des aménagements résidentiels où les maisons et les appartements seront vendus (et non loués);
avec un rapport 1:1 de retombées économiques pour les biens et services canadiens.

Financement pour favoriser le développement de sociétés canadiennes de construction à l'étranger :

Des aménagements réalisés par des entrepreneurs généraux, des ingénieurs-conseils ou des entreprises spécialisées, par exemple les coûts de préparation de projets, soumissions, créations de consortiums, coûts de démarrage, y compris les études de marché et les droits pour la poursuite des activités de la société en Pologne.

La société en commandite est une sorte d'entité commerciale relativement populaire et c'est le modèle retenu pour l'investissement dans l'immobilier résidentiel en Pologne. C'est une tentative de conserver le meilleur des deux mondes : une responsabilité limitée de la part des partenaires et l'imposition au taux des particuliers.

Cette forme exige aussi un ou plusieurs partenaires généraux assurant la gestion de toute l'opération. En outre, la convention prévoit généralement des modalités de résiliation.
Ce modèle serait intéressant pour les investisseurs qui cherchent un investissement passif, libre de problèmes et d'obligations de gestion et où la responsabilité se limite aux sommes investies, où les pertes peuvent se déduire du revenu ordinaire aux fins de l'impôt et dont la vendabilité n'est pas la considération primordiale.

La société en commandite pour l'immobilier résidentiel polonais donne certain droits de propriété, notamment le droit d'utiliser et de vendre le bien immobilier. La quantité et la qualité des droits de propriété associés à des biens immobiliers ont une grande importance, car ces droits sont privilégiés dans le marché immobilier. Toute restriction de ces droits réduit la valeur de l'investissement. Au palier du gouvernement fédéral, le plus grand effet sur les droits de propriété provient de l'impôt sur le revenu et la richesse.

8 Certificats

Le cadre juridique du secteur de la construction est déterminé en Pologne par trois lois adoptées en 1995 :

- Loi sur la gestion foncière;
- Loi sur la construction;
- Loi sur les achats publics.

Permis de construire

La loi polonaise sur la construction (Prawo Budowlane) a été modifiée en fonction des changements apportés par l'économie de marché. La loi prévoit des conditions plus sévères pour la demande de permis de construire, en conformité avec les normes de l'Union européenne.

Il faut un permis de construire pour entreprendre la construction d'une maison en Pologne. Ce sont les autorités locales qui délivrent ce permis. Il est important de savoir que la loi polonaise classifie les terrains. On ne peut rien construire sur un terrain zoné pour l'agriculture. Faire modifier la classification est un processus long et compliqué, particulièrement décourageant pour les sociétés étrangères.

L'investisseur doit déposer une demande de permis de construire auprès des autorités locales. Les documents déposés doivent indiquer que le projet est conforme à la réglementation environnementale et aux exigences des autorités locales concernant l'aménagement des terrains. Il faut aussi fournir la preuve que l'investisseur est légalement autorisé à construire sur ce terrain, c'est-à-dire qu'il en est le propriétaire.

Le permis de construire autorise l'investisseur à entreprendre les travaux. De plus, une grande partie des terrains à l'extérieur des villes sont dépourvus d'infrastructure. La mise en place d'égouts, d'électricité et d'eau pourrait ajouter 30 % ou plus au coût total, en comparaison de 14 % au Canada.

Les étrangers doivent aussi recevoir un permis du ministre de l'Intérieur et de l'Administration pour acheter des terrains en Pologne. Ces permis sont rarement refusés.
Compte tenu de tous ces obstacles aux termes des lois et règlements de la Pologne, le mieux pour une société étrangère intéressée à ce marché est de trouver un promoteur fiable et de lancer le produit en collaboration avec lui. Les promoteurs locaux savent quels terrains sont disponibles, ils connaissent les procédures administratives et les techniques de marketing qui marchent dans la région.

Système polonais de normalisation

La Pologne a mis en place plusieurs normes obligatoires qui s'appliquent aux divers matériaux de construction et à l'équipement. Ces normes sont obligatoires. Tout produit visé par une de ces normes doit s'y conformer pour entrer dans le marché polonais. De plus, étant donné que la Pologne est en voie d'entrer dans l'Union européenne, les institutions polonaises de normalisation travaillent à s'ajuster aux normes européennes. C'est un long processus qui devrait durer au moins plusieurs années.

Lorsqu'un produit de construction est lancé dans le marché polonais et qu'il n'existe pas de normes, il doit faire l'objet d'essais et recevoir une approbation technique de l'institution compétente. Les demandes d'approbation technique doivent indiquer :

- la description technique du produit précisant ses qualités ainsi que le nom du fabricant étranger et de l'exportateur;
- la gamme d'application du produit, comment il doit être utilisé, entreposé et transporté;
- les certificats techniques délivrés pour le produit par les institutions compétentes du pays d'origine;
- un certificat délivré par le Bureau d'hygiène urbaine quant à l'effet du produit sur la santé humaine et animale;
- d'autres documents sur les recherches faites sur le produit par des instituts de recherche étrangers et une liste de chantiers où le produit a été utilisé.

Certains matériaux de construction doivent se conformer à la réglementation de sécurité et doivent porter la marque « B » de sécurité. Les produits de construction introduits dans le marché polonais doivent obtenir une approbation technique déclarant qu'ils sont conformes aux normes en vigueur. Les produits portant la marque « B » de sécurité (la marque est accordée en conformité avec les principes du système de certification et atteste que le produit ne pose aucun danger pour la vie, la santé, les biens ou l'environnement) ou qui sont déclarés conformes aux normes polonaises, sont réputés admissibles au commerce et à l'utilisation en construction. Quelque 400 matériaux de construction doivent porter en Pologne la marque « B » de sécurité (dont les briques d'argile cuite, les blocs creux, les éléments de toit en céramique, le verre de construction).

Les documents d'approbation technique s'obtiennent auprès des instituts désignés de recherche et de développement.

L'institution centrale qui procède aux essais pour la plupart des produits et matériaux de construction est l'Institut de technologie du bâtiment (ITB). L'ITB certifie des produits tels les parements, les bardeaux et les briques. L'Institut est situé à Varsovie. D'autres essais sont effectués par le Centre de recherche et de développement pour le secteur de l'isolation (Centralny Osrodek Badawczo-Rozwojowy Przemyslu Izolacji - COBRPI). Les matériaux d'installation utilisés dans le secteur de la construction font l'objet d'essais par le Centre de recherche et de développement pour la technologie de l'installation (COBRTI). Le traitement d'une demande à l'ITB, au COBRPI ou au COBRTI peut prendre jusqu'à un an.

Pour obtenir une approbation technique, il faut présenter une demande écrite en polonais. Chaque produit doit être décrit clairement, y compris la gamme de pression et de température où le matériel fonctionne. Il faut aussi présenter une copie de la demande. La copie sera estampillée par l'institut et remise au demandeur en guise de reçu. La liste des documents joints à la demande doit y être annexée. Toutes les pièces jointes doivent être clairement numérotées. Si l'équipement comprend des éléments de plastique, il est important de fournir des renseignements sur les matériaux utilisés pour la fabrication de ces éléments. Si la demande porte sur un « système » (p. ex. un système de climatisation) il est important d'énumérer tous les éléments du système en

indiquant le nom, le type et le fabricant de chacun. La demande doit aussi faire état des recherches effectuées sur l'équipement. Les certificats déjà accordés par les organismes compétents du Canada ou d'autres pays peuvent être utiles pour accélérer le traitement de la demande.

Tous les matériaux de construction doivent porter un certificat de l'Institut polonais d'hygiène (PZH). Le PZH atteste que le matériau n'est pas dangereux pour la santé humaine et peut donc être utilisé par le secteur polonais de la construction.

Dans le cas des appareils de chauffage, la demande doit préciser les paramètres de chauffage. Il faut aussi inclure les paramètres hydrauliques de tous les éléments hydrauliques ainsi que les résultats des tests de durabilité pour ces éléments, s'il y a lieu. Les résultats des essais et les certificats émis par les organismes étrangers compétents sont utiles. Tous les documents doivent être traduits en polonais et les mesures converties au système métrique.

Il faut annexer à la demande des copies des normes en vigueur dans le pays d'origine. On peut aussi fournir les normes internationales, si des essais ont été effectués pour vérifier la conformité avec ces normes, afin d'accélérer le processus.

Si les fonctionnaires de l'institut d'essai jugent la chose nécessaire, il peuvent exiger des échantillons du produit pour effectuer des examens et des essais. Les échantillons doivent porter une étiquette indiquant le nom du demandeur, le fabricant, le produit et la date de la demande. L'institut commence par s'assurer que la demande est complète et informe le demandeur des documents ou renseignements manquants. Il peut exiger d'autres documents. Après avoir reçu tous les documents nécessaires, l'institut traite la demande et accorde ou refuse l'approbation technique. L'approbation peut porter sur plus d'une sorte de produits correspondant aux mêmes paramètres techniques.

Le droit exigé pour chaque permis se calcule individuellement en fonction de la somme de travail nécessaire pour prendre une décision. Les approbations techniques sont valables pour un maximum de cinq ans. Dans le cas des matériaux nouveaux dans le marché, la durée maximum est de trois ans, mais le permis est ensuite généralement renouvelé pour cinq ans. Certains produits de construction, après l'approbation technique, doivent aussi recevoir le certificat « B » de sécurité.

Droits de douane

Tous les produits sont soumis à des droits de douane (en fonction de la valeur) et à la TVA. La TVA pour les produits de construction est toujours de 7 %, bien qu'on ait proposé de l'augmenter d'abord à 12 % puis à 22 %. Voici les droits de douane pour les groupes suivants de produits utilisés dans le secteur de l'habitation :

- bois et produits du bois (fenêtres, portes, etc.) – 9 %;
- pierre et produits de pierre – 9 %;
- brique – 9 %;
- produits de céramique (lavabos, etc.) – 9 %;
- produits de métal (tuyaux, radiateurs, etc.) – 14,3 %;
- constructions d'acier – 14,3 %;

- produits d'aluminium – 9 %;
- maisons usinées en bois – 6%.

Les marchandises achetées de l'Union européenne sont frappées de droits de douane beaucoup moindres (différence de 3 % à 9 %), ce qui rend ces produits très concurrentiels par rapport aux produits canadiens.

9 Consommateurs polonais

Sortes de systèmes d'habitation préférées par les consommateurs polonais

La construction polonaise traditionnelle – blocs de béton avec mousse isolante légère de polystyrène, connue sous le nom de système YTONG – est fondée sur le système utilisé en Suède, en Allemagne et en France.

La demande de technologie nord américaine (ossature de bois, parement de brique, laine isolante) est en hausse. Le marché des consommateurs d'habitations accepte de plus en plus cette technologie et continuera de le faire. De plus, la technologie nord américaine fournit au Canada l'avantage concurrentiel que recherchent les sociétés canadiennes de promotion immobilière. En ajoutant de la valeur aux habitations polonaises par le moyen d'une meilleure isolation, les sociétés canadiennes accroîtront les économies et réduiront le coût d'entretien des résidences en Pologne.

Régions de croissance pour les services d'habitation en Pologne

Le concept de politique d'aménagement national et rural adopté par le parlement en novembre 1996 contient la première classification des localités polonaises en fonction de la croissance et de leur statut selon la méthodologie de l'Union européenne. En 2020, la population des grandes villes de Pologne pourrait avoir augmenté de 8 millions d'habitants. Ces projections sont le fondement de la classification suivante des schèmes de croissance pour les grandes villes polonaises :

- **La ville métropolitaine de Varsovie;**
- **Les villes métropolitaines;**
- **Groupe I : Cracovie, Gdansk, Poznan;**
- **Groupe II : Katowice, Lodz, Wroclaw, Szczecin;**
- **Villes métropolitaines potentielles : Bydgoszcz, Lublin, Bialystok, Rzeszow.**

Le marché immobilier qui croît le plus rapidement est celui de Varsovie, en particulier pour les immeubles commerciaux – bureaux et résidences. Le marché est en pleine expansion grâce à la demande considérable de biens immobiliers de la part d'une classe moyenne en rapide croissance. La demande de bureaux et de locaux pour commerce de détail connaît une grande croissance depuis plusieurs années. Les investisseurs s'intéressent surtout aux grandes villes, comme Poznan (située relativement près de Berlin), Cracovie et Gdansk-Gdynia-Sopot.

Ventes

Outre la demande des citoyens polonais, on constate un intérêt croissant de la part d'expatriés (aussi des Canadiens d'origine polonaise) qui sont prêts à acheter plutôt qu'à louer. C'est là le résultat direct de modifications des politiques gouvernementales qui permettent aux étrangers d'acheter des biens immobiliers.

La plus grande demande et le plus grand nombre de ventes concernent les immeubles de classe C, où la taille moyenne du logement vendu est de 50 m^2 et le prix moyen de 700 US/m^2.
La demande de logements de classe A reste élevée de la part de la « classe supérieure » polonaise et des expatriés. Les prix peuvent atteindre 3 000 US/m^2. La taille moyenne du logement est de 150 m^2, la tendance se dirigeant vers 200 m^2.

Prévision des tendances

À mesure que le revenu disponible s'accroîtra et que les prêts hypothécaires deviendront plus abordables, la Pologne connaîtra une croissance régulière de la construction et les ventes de biens immobiliers résidentiels devraient augmenter. Les accédants à la propriété emménageront dans des résidences plus grandes et plus chères, ce qui fera travailler les promoteurs pour libérer ces appartements. Le nombre des rénovations d'appartements continuera d'augmenter à mesure que les accédants à la propriété auront les moyens d'acheter des appartements plus petits et moins chers. Le nombre croissant de centres de bricolage près de la ville proprement dite augmentera aussi le nombre des rénovations.

10 Pratiques commerciales

Le système de distribution des matériaux de construction en Pologne se développe rapidement. Le nombre d'entreprises capables d'acheter des produits en grande quantité à l'étranger est en croissance. Elle ouvrent des entrepôts pour ces matériaux. Dans la plupart des cas, le distributeur offre une gamme de produits afin de rendre son offre concurrentielle et intéressante pour les acheteurs. Il reste de petits distributeurs, mais ils ne jouent pas un rôle important dans le marché.

Un nombre considérable de distributeurs ont une bonne connaissance du marché et un réseau de contacts, fruit d'années d'expérience dans le domaine. Ceux qui commencent à petite échelle, sans capitaux, deviennent graduellement des entrepreneurs bien établis à la recherche de nouveaux clients. Les plus sophistiqués obtiennent des droits exclusifs pour un fabricant donné, préférablement bien connu, et travaillent à établir la présence de cette société dans le marché polonais. Être associés à une marque ou une entreprise de prestige est un atout pour eux auprès de leurs clients polonais.

Dans le secteur de l'habitation, ce sont souvent les promoteurs et les agents immobiliers qui sont les mieux placés pour agir comme distributeurs. Le développement d'un marché de l'immobilier est l'un des changements majeurs survenus en Pologne ces dix dernières années. Le nombre

d'agents d'immeuble a considérablement augmenté. Certains couvrent tout le pays. La plupart des ventes d'appartements et de maisons se font par l'entremise de ces agences.

En Pologne, la fonction de distributeur est souvent exercée par n'importe quel représentant polonais qui vend un produit à titre de grossiste, de représentant du fabricant ou d'agent. Le distributeur polonais peut jouer un ou plusieurs de ces rôles et agir comme importateur et représentant attitré du produit en Pologne. Les entreprises étrangères à la recherche d'un distributeur en Pologne auraient intérêt à un trouver un qui soit expérimenté, bien informé et dans le circuit des lignes de distribution existantes de produits semblables.

De plus en plus de petites entreprises polonaises tendent à jouer le rôle de détaillants et de distributeurs, car elles s'occupent activement d'importer le produit et d'en prendre possession. Les réseaux de distribution continueront de croître en envergure et en complexité au fur et à mesure de la privatisation des industries et des entreprises.

Les promoteurs professionnels sont nouveaux dans ce marché et ils sont peu nombreux. Rares sont ceux qui offrent des habitations terminées. Dans la plupart des cas, ils encouragent les clients potentiels à faire partie d'un projet d'habitation et à participer au financement. Les coopératives d'habitation agissent de même et réussissent à construire leurs ensembles.

Pour trouver un distributeur, il est utile de visiter des foires commerciales portant sur le secteur de l'habitation et de la construction (la plus importante – la foire commerciale BUDMA). Il y a beaucoup d'événements de ce genre en Pologne – des grands salons internationaux et des salons locaux où les représentants locaux font la promotion de leurs produits. Il vaut la peine d'assister à ces événements pour faire connaissance avec les représentants des diverses sociétés avant de prendre la décision finale. Les catalogues de ces événements sont la meilleure source de renseignements à jour.

Les revues spécialisées locales du domaine de l'habitation et de la construction peuvent aussi être utiles pour trouver des distributeurs potentiels. Le mensuel « MURATOR », lu par les constructeurs et les acheteurs, peut être une source utile. Il se spécialise dans la promotions des maisons à ossature de bois et peut servir de bonne source d'information.

Les coentreprises ont aussi été des succès pour beaucoup d'entreprises occidentales en Pologne, car ces partenariats créent une relation symbiotique entre la société canadienne et sa répondante polonaise. Par exemple, les coentreprises donnent aux entreprises polonaises accès aux technologies de pointe et aux capitaux, tandis que les sociétés canadiennes ont accès au milieu local des affaires, à un réseau de contacts et à des marchés potentiels.

Bien qu'il existe d'importants débouchés pour les sociétés canadiennes intéressées à pénétrer dans le marché polonais de la construction et des matériaux de construction, les exportateurs devraient bien prendre conscience des risques que cela comporte. Le principal est le manque de transparence du cadre commercial, juridique et réglementaire. Cependant, les entreprises étrangères peuvent contourner les problèmes éventuels en collaborant étroitement avec des experts en activité en Pologne. Plusieurs sociétés internationales et consultants offrent des

services d'évaluation du risque, des enquêtes sur les marchés et des conseils juridiques experts aux exportateurs étrangers.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement organise à quelques reprises chaque année des missions commerciales entrantes et sortantes pour le secteur de la construction entre la Pologne et le Canada.

11 Contacts utiles :

1. **Ministère du Trésor**
   Ministerstwo Skarbu Pa stwa
   00-522 Warszawa, ul. Krucza 36,
   Pologne
   Tél. : (48-22) 695-8000 (téléphoniste)
   www.mst.gov.pl

2. **Ministère de l'économie**
   Ministerstwo Gospodarki
   00-950 Warszawa, Pl.Trzech Krzyzy 5,
   Pologne
   Tél. : (48-22) 695-5000 (téléphoniste)
   www.mg.gov.pl

3. **Ministère des finances**
   Ministerstwo Finansów
   00-916 Warszawa, ul. Swietokrzyska 12,
   Pologne
   Tél. : (48-22) 694-5555 (téléphoniste)
   www.mofnet.gov.pl

4. **Agence polonaise d'investissement étranger**
   Państwowa Agencja Inwestycji Zagranicznych S.A. (PAIZ)
   00-559 Warszawa, Al.Róz 2, Pologne
   Tél. : (48-22) 621-6261, 629-5717
   Télécopieur : (48-22) 621-8427
   www.paiz.gov.pl

5. **Ministère du Développement régional et de la Construction**
Ministerstwo Rozwoju Regionalnego i Budownictwa
00-926 Warszawa, ul. Wspólna 4, Pologne
Tél. : (48-22) 661-8600
Télécopieur : (48-22) 621-2550

6. **Bureau principal de la construction**
Glówny Urzad Nadzoru Budowlanego
00-926 Warszawa, ul.Krucza 38/42, Pologne
Tél. : (48-22) 661-8010
Télécopieur : (48-22) 661-8142

7. **Bureau d'achat public**
Urzad Zamówien Publicznych
00-582 Warszawa, ul Szucha 2/4, Pologne
Tél. : (48-22) 694-6206
Télécopieur : (48-22) 694-6206

8. **Agence de construction et d'exploitation des autoroutes**
Agencja Budowy i Eksploatacji Autostrad
00-928 Warszawa, ul.Chalubinskiego 4/6,
Pologne
Tél. : (48-22) 620-7053
Télécopieur : (48-22) 830-0584
www.abiea.org.pl

9. **Agence de développement industriel**
Agencja Rozwoju Przemyslu
00-926 Warszawa, ul.Wspólna 4
Pologne
Tél. : (48-22) 621-6570
Télécopieur : (48-22) 628-2363
www.arp.com.pl

10. **Bureau central de la statistique (GUS)**
Glówny Urzad Statystyczny
00-608 Warszawa, Al.Niepodleglosci 208
Pologne

Tél. : (48-22) 608-3000
Télécopieur : (48-22) 608-3863
www.stat.gov.pl

12 BUDMA - Foire internationale de la construction

Une soixantaine de foires commerciales présentent chaque année en Pologne les secteurs des matériaux et de la construction. Ces dernières années, elles ont attiré plus de 13 000 exposants polonais et 1 500 de l'étranger et reçu des centaines de milliers de visiteurs. Les fabricants de matériaux de construction s'intéressent de plus en plus aux salons spécialisés. Plusieurs de ces foires sont maintenant bien établies.

La foire internationale de la construction BUDMA est l'une des foires les plus dynamiques organisées par la foire internationale de Poznan (PIF). Créée en 1992, la foire attire chaque année un plus grand nombre d'exposants, qui prennent de plus en plus d'espace d'exposition. En outre, de plus en plus de professionnels du secteur de la construction manifestent leur intérêt pour cette foire.

Position dans le marché

La foire internationale de la construction BUDMA est actuellement une des plus importantes foires commerciales organisées en Pologne. C'est aussi la plus grande foire consacrée à la construction en Pologne et l'une des plus grandes d'Europe.
Sur le plan de la superficie d'exposition, BUDMA est trois fois plus grande que toute autre foire de la construction en Pologne, et sur le plan du nombre d'exposants, plus de deux fois plus grande.
En Europe BUDMA occupe le 5^{e} ou le 6^{e} rang.

Portée de BUDMA

- matériaux de construction
- façades
- produits chimiques de construction
- produits métalliques et accessoires
- isolation
- sols, pavés
- plafonds et toits
- verre
- menuiserie et quincaillerie
- grilles
- éléments de finition intérieure

- communication interne
- carreaux de céramique
- services de gestion immobilière, services de consultation, logiciels

Le programme de BUDMA et d'INSTALACJA ne se limite pas aux expositions de technologies, de matériaux, de matériel et de services modernes.
Les foires s'accompagnent de nombreux ateliers spécialisés, de conférences scientifiques et techniques et de conférences de presse ainsi que d'exposés.

Nom : BUDMA - Foire internationale de la construction
Lieu : Poznan (Pologne)
Dates: 15-18 janvier 2001, événement annuel
Organisateur : Poznan International Fair, ul. Glogowska, 14, 60-734 Poznan,
tél. : 48/61/869-2285 ou 869-2384, télécopieur : 48/61/866-0707,
Contact : M. Janusz Mazurczak, Chef d'équipe

L'agent canadien pour BUDMA et toutes les foires qui se tiennent à Poznan est :
JC Exhibitions Inc.
14652 Quail Trail Circle, Orlando, FL 32837
Tél./télécopieur : 407/857-6450
Courriel : jcexh@BTinternet.com
Contact: M. John Cash, Président
Les entreprise intéressées à participer devraient communiquer avec JC Exhibitions pour réserver leur place.